

※青字は、第 3 回企画部会における委員ご意見（後日頂いたご意見を含む。）の概要を示しており、各論点への振り分けは事務局の整理による
 ※「ご意見の概要」中、〈 〉は、同意見を他の論点でも記載しているページを示す

主な論点（各論）

【住宅セーフティネット】

- 単身高齢世帯が今後大幅に増加することが見込まれる中、高齢者が孤立せず安心して暮らせる住環境をどのように整備していくべきか。
- 地域のまちづくりやコミュニティ形成にも貢献するためには、都営住宅の計画的な建替えやストック活用をどのように進めていくべきか。また、住宅セーフティネットの中核としての機能を、引き続きどのように果たしていくべきか。
- セーフティネット機能の強化を進めるにあたり、区市町村や業界団体等とどのように連携していくべきか。また、福祉施策とはどのように連携していくべきか。

[住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅の適切な供給の観点]

- ✓ 都営住宅を中核とする住宅セーフティネットの中で、公社住宅の役割はどうあるべきか。
- ✓ 区市町村やURなど他主体が供給する公的賃貸住宅との連携はどう進めるべきか。

[都営住宅を的確に供給・管理する観点]

- ✓ 地域によって応募状況が異なる中、住宅に困窮する都民によりの確に住宅を供給するためには、どのような取組が必要か。
- ✓ 高齢者だけでなく、子育て世帯も含めた様々な都営住宅へのニーズに、どう対応していくべきか。
- ✓ 団地を適切に管理することにより住環境を一層魅力的なものとするためには、どのような取組が必要か。

[都営住宅等の適切な維持・更新の観点]

- ✓ 都営住宅へのニーズが地域や立地によって異なる中、どのようにストックの更新に反映させるべきか。
- ✓ 工事費・人件費高騰など社会状況が変化する中、都営住宅や公社住宅を持続可能な公的ストックとして適切に維持・更新していくためには、今後どのような取組が必要か。
- ✓ 建替え等により創出される用地を、今後、社会の変化を踏まえながら周辺のまちづくりや住宅施策等に活用していくためには、どのような視点が必要か。

【住宅セーフティネット】

〔低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点〕

- ✓ 低額所得者等の住宅確保要配慮者の住まいを支える民間賃貸住宅／居住支援のネットワークの中において、東京ささエール住宅等はどうのような役割を担うべきか。また、今後、どのような住宅ストックを活用し供給されるべきか。
- ✓ 要配慮者の福祉的ニーズに対応するため、新たに創設された居住サポート住宅をはじめとする居住支援法人と連携した住まいは、行政の福祉部門との連携の観点も含めて、今後、どのような住宅ストックを活用し供給され、また運営されるべきか。

〔高齢者等向けの民間住宅ストックの観点〕

- ✓ 介護度が高くなっても地域に住み続けられる住まいは、今後、どのような住宅ストック等により供給され、また運営されるべきか。
- ✓ 元気で自立した高齢者の住まいの選択肢として、見守り機能やコミュニティ形成にも配慮された住宅を市場において普及させるにはどのような施策を講じるべきか。
- ✓ 高齢者が元気なうちに、ニーズに応じた住まいに安心して住み替えができる環境を整備するためにはどのような取組が必要か。また、既存ストックの適切な流通・循環につなげていくためにはどのような取組が必要か。

〔居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点〕

- ✓ 居住支援法人等の活動の活性化を図るためにはどのような施策を充実させるべきか。
- ✓ 地域における実効ある居住支援のネットワークを充実させるために、区市町村居住支援協議会の運営はどのようなものであるべきか。また、都協議会はどのような役割を担うべきか。

令和 8 年度第 3 回企画部会における委員ご意見の概要

- 居住支援協議会と空家等管理活用支援法人がタッグを組み、支援法人が地域の賃貸情報を出すといった事例のように、具体的な空き家施策の推進と住宅セーフティネットの構築ができる仕組みを検討してほしい。
- 定期借家契約は、契約期間終了時に不都合が出る懸念がある一方で、子育て世帯等一定期間の利用を想定する上では重要な契約でもある。

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- 終身建物賃貸借契約など、多様な契約を駆使し、住宅確保と空き家問題が同時に解消されるような工夫が広がっていくことが重要だが、様々な契約が民間ベースで進んでいくためには、地域で住宅セーフティネットの確保がなされていることが大前提となる。
- 防災訓練が、賃貸住宅の居住者の孤立防止につながる。防災訓練をきっかけに、イベント等地域コミュニティへの参加を促し、地域へつなぐ役割や、町会や地域包括支援センター、居住支援法人などへつなぐ役割を、不動産賃貸管理会社が担うことができるのではないかと。＜p11＞
- 発災時に孤立化する可能性が高い高齢者、外国人の入居者が賃貸住宅において増えていることから、こういった人たちが孤立しないために、管理会社が居住者と地域とのつなぎ役を担えるとよい。＜p11＞
- 居住支援に係る取組について、見取り図があることで、他の施策とどう関連しているのかが分かるので、それを踏まえて連携をとっていくことが望ましい。
- I o Tの活用による見守りサービスについて、都は東京ささエール住宅の専用住宅に対し見守り機器の補助を行っているが、今後身寄りのない高齢者が急増することを踏まえ、一般的な賃貸住宅でのスマートメーター等の標準装備に対する支援などの検討が必要。＜p16＞

【マンション】

- 今般のマンション関連法改正を踏まえ、区市とも連携しながら、マンション管理適正化と長寿命化にどのように取り組むべきか。
- マンション建替えを一層促進するためには、どのような施策を講ずるべきか。また、マンションの防災力強化のためにどのように取り組んでいくべきか。

〔管理が良好なマンションの適正な評価〕

- ✓ 管理組合が早い段階から管理水準の向上に取り組むよう、管理が良好なマンションが市場で適正に評価されるにはどのような対策を講じるべきか。

〔管理不全への対応強化〕

- ✓ 報告徴収の創設などにより、地方自治体の権限強化が図られた中、区市と連携して管理状況を早期かつ的確に把握し、管理不全のフェーズに応じた支援をどのように強化すべきか。

〔大規模修繕や性能向上工事による長寿命化の促進〕

- ✓ 大規模修繕工事や性能向上工事の適切な実施は、マンションの長寿命化にあたり重要であるが、「計画的な修繕を実施していない」、「修繕積立金が無い」マンションも存在。また、性能向上工事（耐震、バリアフリー等）の実施率は低い。このような状況の中、大規模修繕工事や性能向上工事を適切に実施し、長寿命化を促進するためにどのような施策を講じるべきか。

〔多様な再生手法の活用の促進〕

- ✓ 建替えを中心に支援を行ってきたが、管理組合が、敷地売却や長寿命化工事など、多様な再生手法を管理組合だけでなく、様々な主体と協働して選択・活用できるよう、どのような方策を講じるべきか。
- ✓ 高齢の区分所有者などの合意が得にくいといった課題を踏まえ、複数のマンションの協働による再生やその他の機能を入れたまちづくりとの連携の推進に向け、どのように取組を進めていくべきか。

〔再生に関わる専門家の育成支援〕

- ✓ マンション再生には、都市計画、建築、マンション管理、不動産、金融、法務等の多岐にわたる知識・経験が求められる。こうした知識を持った再生に関わる人材の育成・確保を図り、これらの専門家を管理組合が適切に活用する方策をどのように講じるべきか。

【マンション】

【マンションにおける在宅避難の推進】

- ✓ 東京の災害対応力向上に向け、マンション防災の普及拡大が必要だが、全てのマンションが目指すべき水準や機能と、改正された管理計画認定制度やとどまるマンション登録制度の普及促進の関係をどのように考えていくべきか。
- ✓ マンションを含めた地域の共助の取組を進めていくには、どのような施策を講じるべきか。また、在宅避難を推進していく上で、災害時のマンションと行政との情報連携をどのように支援していくべきか。

令和 8 年度第 3 回企画部会における委員ご意見の概要

- タワーマンションは、これまでの調査においても管理状況は良い傾向にある。
- 長期修繕計画のガイドラインについて、国が見直しの検討を行っている。タワーマンションにおいてどの程度の積立金が適切なのか、大規模改修工事の実態把握が必要ではないか。
- 管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度、東京とどまるマンションなど複数の制度について、手続きのワンストップ化が必要であり、行政だけでなく、関係団体と連携して取り組むことが効果的である。
- 管理不全への対応は行政でないと対応ができないため、引き続き伴走支援など、先進的な施策を通じて他自治体の参考になるよう取り組んでほしい。
- マンション再生について、早い段階から複数の手法を検討し、管理組合内でマンションの将来について話し合うことで、管理組合内の意見の分断を防ぎ、合意形成がしやすくなる効果がある。
- 管理組合を伴走して支える専門家の育成が重要であり、例えば横浜市の「マンションみらいプランナー」等の取組の普及が必要。
- 東京とどまるマンションは全国に先駆けた非常によい施策であり、更なる普及のため、情報の見える化などさらなるPRが必要。

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- マンション防災において、地域連携については、日頃から近隣同士で連絡が取れる仕組みが必要。＜p11＞
- 管理状況届出制度は、管理組合未設置の可能性のある昭和58年以前のマンションを対象に届出を義務化し、管理不全の兆候を発見するもので、他都市の動きも踏まえ、全マンションを対象にしてもよいくらい非常に意義のある制度。
- 管理状況届出制度は実態把握を目的とする一方、法に基づく報告徴収や指導は問題が生じてから適用される。2つの制度は適用される状況が異なることから、状況に応じてそれぞれの制度を使い分けて活用することが重要。
- 大規模修繕という言葉で全てくるのではなく、もう少し細分化することで、積立金が不足する管理組合は減る。建築費の高騰等に合わせた計画見直しのための相談窓口等、公的な支援が必要。
- マンションには寿命があることを理解しなければ、再生も修繕も進まないため、区分所有者の意識付けのために、解体積立金や再生積立金の設定を検討してほしい。
- マンション管理は清掃・植栽管理など人手がかかる。人件費が高騰し管理コストが上がる一方で、居住者の高齢化により資金負担能力は下がっていることから、人手を極力合理化するなどの取組を後押しする政策が必要。
- 改正区分所有法は、管理組合の運営や再生に大きな影響を与えるものになっている。ルール変更に伴い、これまで以上に管理組合のサポートが重要であることから、都のアドバイザー制度や専門家派遣の積極的な活用・充実が必要。

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- 居住者の高齢化に伴い、マンション内での認知症への対応が多くの管理組合で重要な課題となっているため、認知症対応等について専門的な知見を持つマンション管理士の派遣が重要。
- 都では、特定緊急輸送道路沿いについては手厚い助成金があり、マンションの耐震診断から改修の計画、実施までかなり進んでいるが、そうでないところはなかなか進まないという現状があるため、対応が必要。＜p11＞
- 耐震性能が不足するマンションでは、耐震改修と建替えのどちらを選択するかで合意形成が難しいため、専門家が管理組合に対して伴走してアドバイスを行うことが重要。＜p11＞
- 小規模なマンションほど専門家とつながりにくく、専門家を依頼する資金も不足しているという状況にあるため、支援するための施策が必要。
- 特に公的主体が供給した郊外団地の管理組合では、自主管理による運営が多く、一団地認定の取扱い等新しい情報が届かないケースがある。モデルを示すなど情報発信を行い、制度を活用できる郊外団地を増やす方策が必要。
- マンションに関する情報発信について、福祉部門のアウトリーチ型情報発信のような、相談支援を含めたものが求められている。
- マンション全体を把握できていない実態がまだまだあるので、行政による実態把握を進めていくことが重要。
- 行政によるマンションの実態把握も重要だが、地域がマンションを認識しているかどうかも重要。管理組合が地域の自治会に入ることは、マンションと地域をつなぐ上で重要であり、防災の観点からも望ましい。＜p11＞

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- 分譲マンションの居住者は、災害時自宅にとどまるという感覚を持っており、一定の備蓄や訓練もしているが、その感覚と実際の東京とどまるマンションへの登録とは差があるので、登録数が増やすための対策が必要。＜p12＞
- 直結増圧給水をしているマンションは、電源喪失すると、特に上層階は断水する場合がある。東京とどまるマンションであっても、水は自分で準備しなければならないということについて周知が必要。＜p13＞
- マンションの設備等が災害時の電源喪失の際にどれだけでもつか、またはもたないのかについて、行政が適切に情報提供を行うことが重要。＜p13＞
- タワーマンションについて、専門知識を持つ居住者が多い物件では、管理等も適切に行われているが、中長期中で考えるとどうなるのかを考えることが必要。
- マンションの居住者自身が町会へ加入しイベント参加等することで、地域とのつながりの形成、孤立防止が可能。また、日常的に関係性が構築されていることで、発災時の地域住民とマンション居住者間の助け合いを円滑に行うことが可能。＜p14＞
- 小規模なマンションにおける空き住戸の増加は、管理不全につながるおそれがある。ボロボロになって立ち行かなくなる小規模マンションが都内で発生しないよう対策が必要。

【その他論点（住宅まちづくり）】

〔住宅まちづくり〕

- ✓ 都民がライフスタイルや地域特性に応じた住まい方が実現できるよう、「都市づくりのグランドデザイン」など様々なまちづくり計画とどのように連携すべきか。
- ✓ みどりの充実や歩行空間の充実など、豊かに暮らせる住環境の実現に向けて、住宅施策と都市施策が連携し、どのように取り組んでいくべきか。

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- まちの緑の環境について、マンションを建てる際に緑地を確保することは重要だが、緑が育つことで根上がりなどの問題が出てくるとも踏まえ、質のいい緑、環境を維持するやり方を考える必要がある。
- 歩行者専用道など歩車分離したところに緑があることが、若い世代の転居理由にもなっているため、道路における緑の環境を高めていくことで、良い住環境をつくることのできるのではないか。
- マンションが増えてきた中で、集合住宅の中で緑環境をつくることや管理することをどう動機づけるかが重要。まとまった緑を確保できるという面もあるため、地域に対していいものに誘導していくことが必要。
- 暑さ対策では、樹木に覆われている面積の確保が重要だが、集合住宅は建築面積の確保のため、あまり大きくならない樹木がトレンドになっている。道路に面した住宅の敷地と公共の道路の緑を一体的にデザインする取組にインセンティブがつくようにして、緑を確保できるとよい。＜p12＞
- 集合住宅の再販価格について、敷地内の緑や共用スペースがあると値下がりしづらいという調査結果がある。
- 酷暑の中で、街路樹が強剪定されて日影がなくなると、移動が困難になるという事例もある。家の中の居住環境だけでなく、周辺環境の質の向上に対しても手を打てるとよい。＜p12,15＞

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- 土砂災害等の災害リスクが特に高いエリアにおける住宅建設は、当該住宅だけでなく周辺地域にも影響を及ぼすおそれがある。全国計画で示された住宅の立地抑制等は重要であり、都から一括で考え方を示すことができないか。＜p14＞
- 住宅政策は、もう少しエリア性・地域性を見る必要がある。都内においても、多摩部等人口密度が高くないエリアについては、立地適正化計画などによる居住誘導の対応が必要。
- 郊外の戸建住宅団地について、高齢化や空き家の増加などの課題がかつてより言われているが、団塊の世代が後期高齢者となり、今後さらに深刻な問題になることが想定される。
- 郊外の戸建住宅団地は、地域で活動する人たちの関わりで、より良い環境になる。すべての団地を残していくことは難しいが、再生か縮退かを考える際は、利便性等の客観的指標だけではなく、環境改善に貢献する活動の有無等も考慮すべき。
- 緑は生活の質向上のために重要な要素であるため、住環境の一部として捉え、住宅政策の中でも取り組んでいく必要がある。
- 緑の管理や手入れが、人々のコミュニケーションにつながる。植栽管理とコミュニティ醸成を一体で行う事業者もあり、緑を媒介として地域コミュニティを形成することが可能。

【その他論点（防災・減災）】

【防災・減災】

- ✓ 一人ひとりが「防災」を意識した行動をとるため、地域コミュニティとの連携など、住宅政策が担うべき役割は何か。
- ✓ 広域避難に対応した被災後の住まいの確保のあり方はどうあるべきか。

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- マンション防災において、地域連携については、日頃から近隣同士で連絡が取れる仕組みが必要。＜p6＞
- 都では、特定緊急輸送道路沿いについては手厚い助成金があり、マンションの耐震診断から改修の計画、実施までかなり進んでいるが、そうでないところはなかなか進まないという現状があるため、対応が必要。＜p7＞
- 耐震性能が不足するマンションでは、耐震改修と建替えのどちらを選択するかで合意形成が難しいため、専門家が管理組合に対して伴走してアドバイスを行うことが重要。＜p7＞
- 行政によるマンションの実態把握も重要だが、地域がマンションを認識しているかどうかも重要。管理組合が地域の自治会に入ることは、マンションと地域をつなぐ上で重要であり、防災の観点からも望ましい。＜p7＞
- 防災訓練が、賃貸住宅の居住者の孤立防止につながる。防災訓練をきっかけに、イベント等地域コミュニティへの参加を促し、地域へつなぐ役割や、町会や地域包括支援センター、居住支援法人などへつなぐ役割を、不動産賃貸管理会社が担うことができるのではないかと。＜p3＞
- 発災時に孤立化する可能性が高い高齢者、外国人の入居者が賃貸住宅において増えていることから、こういった人たちが孤立しないために、管理会社が居住者と地域とのつなぎ役を担えるとよい。＜p3＞
- 戸建住宅において、命を守るための耐震化だけでなく、発災時に住み続けられる耐震性を持たせることが重要。応急住宅の整備は困難であることから、自宅ですばらく耐えられる状況をつくるために、もう少し高いレベルの耐震性を持った住宅の普及が必要。

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- 震災時の火災発生は、密集市街地を抱える都においても重要な課題であることから、新築時やリフォームの際の感震ブレーカーの設置を進めることが重要。
- 暑さ対策では、樹木に覆われている面積の確保が重要だが、集合住宅は建築面積の確保のため、あまり大きくならない樹木がトレンドになっている。道路に面した住宅の敷地と公共の道路の緑を一体的にデザインする取組にインセンティブがつくようにして、緑を確保できるとよい。＜p9＞
- 酷暑の中で、街路樹が強剪定されて日影がなくなると、移動が困難になるという事例もある。家の中の居住環境だけでなく、周辺環境の質の向上に対しても手を打てるとよい。＜p9,15＞
- 分譲マンションの居住者は、災害時自宅にとどまるという感覚を持っており、一定の備蓄や訓練もしているが、その感覚と実際の東京にとどまるマンションへの登録とは差があるので、登録数を増やすための対策が必要。＜p8＞
- 戸建住宅の場合、自治会が地域の防災を考えざるを得ないため、「防災・減災」の取組の見取図の中に、自治会を取りまとめる所管部署も入ってくるのではないかな。
- 発災時、物件や敷地が災害に対して強固であること、また、公的賃貸住宅等が地域にどう貢献できるかは重要な視点。分譲マンションは個人資産であるため難しいかもしれないが、賃貸住宅は管理会社が何か対策を講じているのか等、実態が分かるとよい。
- 首都直下地震が発生した場合には広域避難が生じる可能性が高いため、都は、広域避難が生じた後の復興プロセスの中で住宅政策をどう打っていくのかを、今から考え始めることが重要。

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- 都は、時限的市街地を整備し、復興の話し合いを進める拠点づくりを重要な取組としているが、発災時に、必要な人口を収容可能な仮設住宅を迅速に建てられるのか、市街地を形成する仮設の住宅、事業所、店舗等をどのように整備するのか、どのような候補地があるのかなど、具体的な方策について、庁内の関係部局が横断的に連携し、事前に検討する必要がある。
- 大手のサブリース会社同士で、災害時に空き家情報を共有するため連携をしている。全国展開をしているため、東京で被災した人に隣県に住み替えてもらうよう誘導することは可能であり、また、連携している他の会社の空き家を紹介することもスムーズにできると思われる。
- 発災時における空き家情報の提供について、事前登録の取組が進められているが、発災時に実際に空いているかは把握できないため、民間のポータルサイトとの連携が重要。
- 賃貸型応急住宅の提供に当たっては、他県との連携・情報共有が重要であり、発災時、都は周辺県と連携をとると思うが、連携の枠組みについて、事業者側にも事前の情報提供があるとよい。
- 本格的なDIYを行う人が増えているので、人材不足の現場にボランティア的に参入してもらうという筋道をたてられないか。また、発災時、業者が来るまでの間、住宅の補修等の面で活躍してもらうということを行政として応援することも、住まいの安心・安全を巡っては重要な観点である。
- 直結増圧給水をしているマンションは、電源喪失すると、特に上層階は断水する場合がある。東京とどまるマンションであっても、水は自分で準備しなければならないということについて周知が必要。＜p8＞
- マンションの設備等が災害時の電源喪失の際にどれだけもつのか、またはもたないのかについて、行政が適切に情報提供を行うことが重要。＜p8＞

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- 土砂災害等の災害リスクが特に高いエリアにおける住宅建設は、当該住宅だけでなく周辺地域にも影響を及ぼすおそれがある。全国計画で示された住宅の立地抑制等は重要であり、都から一括で考え方を示すことができないか。＜p10＞
- 防災の分野においては、防災のため、セーフティネットのため、と分けて考えるのではなく、日常と有事をシームレスにつなげるフェーズフリーという考え方が重要。
- マンションの居住者自身が町会へ加入しイベント参加等することで、地域とのつながりの形成、孤立防止が可能。また、日常的に関係性が構築されていることで、発災時の地域住民とマンション居住者間の助け合いを円滑に行うことが可能。＜p8＞
- 密集市街地で実施する防災街区整備事業などの事業については、住環境の視点からも評価できる。事業の合意形成には時間を要するが、地域危険度の改善だけでなく、居住継続や地域のつながり維持も期待できる。

【その他論点（ゼロエミッション）】

〔ゼロエミッション〕

- ✓ 既存住宅の改修において、住まい全体での省エネ性能向上を目指すべきではないか。
- ✓ 市場流通時などにおいて、民間事業者等が改修に取り組めるよう、どう誘導すべきか。

令和8年度第3回企画部会における委員ご意見の概要

- 郊外の中古マンションのリノベーションでは、お金がかかるため窓だけ改修していないという事例が多い。共有部分で規約上の制約等もあるが、窓の改修を実施することで環境性能が非常に上がるので、誘導する方策があるとよい。
- レジリエンスの観点から、再生可能エネルギーの活用や蓄電池の整備に取り組む必要があるが、都内は敷地が狭いため機器の設置スペースを確保することが難しく、また、スペースの確保ができて、設置場所について厳しい指導が入り、設置ができないという状況がある。
- 省エネ性能の向上について、コストの面や様々な手間によってリフォームが進まない現状がある中で、部分的なリフォームを実施し、部分的に性能を確保するということにも、スポットを当てて進めていく必要がある。
- 窓改修等を居住中に実施することは負担が大きい。買取再販事業者等が改修を実施することにインセンティブが働くようになると、断熱性能の向上は一気に進むのではないか。
- 耐震性能があれば、築年数が古くても住宅ローンの融資を引くことができる。省エネ性能の高い中古住宅の価値を市場流通に組みこむためには、断熱性能についても同様の仕組みを作る必要があるのではないか。
- 酷暑の中で、街路樹が強剪定されて日影がなくなると、移動が困難になるという事例もある。家の中の居住環境だけでなく、周辺環境の質の向上に対しても手を打てるとよい。〈p9,12〉

【その他論点（A I ・ D X）】

[A I ・ D X]

✓ 急速に進化を遂げるデジタル技術を住宅政策にどう活用すべきか。

令和 8 年度第 3 回企画部会における委員ご意見の概要

- I o T の活用による見守りサービスについて、都は東京ささエール住宅の専用住宅に対し見守り機器の補助を行っているが、今後身寄りのない高齢者が急増することを踏まえ、一般的な賃貸住宅でのスマートメーター等の標準装備に対する支援などの検討が必要。＜p3＞
- A I ・ D X を進めることは重要だが、建築分野では当面 A I に代替できない現場の人材が不足しており、人材の確保が重要。